

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

2067 013

BGB §§ 504, 505, 515, 1098 Abs. 1

Das Vorkaufsrecht wird durch einen Vertrag zwischen dem Verpflichteten und einem Dritten über den Verkauf des mit dem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks nicht ausgelöst, wenn dieser Vertrag in seiner Wirksamkeit gekoppelt ist mit einem zwischen dem Verpflichteten und einem Andern abgeschlossenen Vertrag, der den Erwerb eines Grundstücks seitens des Verpflichteten vorsieht ("Ringtausch").

BGH, Urt.v. 27. Oktober 1967 - V ZR 157/64 - OLG Stuttgart
LG Heilbronn

16

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 157/64

URTEIL

Verkündet am

27. Oktober 1967
Hirth, Justiz-
angestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Rentners Gottlob S [REDACTED] in F [REDACTED]
Kreis V [REDACTED] (Enz), H [REDACTED] straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kraftfahrer Peter D [REDACTED] in St [REDACTED]
Kreis V [REDACTED] (Enz), Sch [REDACTED] gasse [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

16

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Oktober 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Mattern, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 23. Juni 1964 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

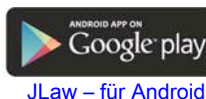
Tatbestand:

An den Gebäuden H[REDACTED]straße [REDACTED] und [REDACTED] in E[REDACTED] singen besteht Stockwerkseigentum nach württembergischem Landesrecht. Das obere Stockwerk gehört dem Kläger. Das untere Stockwerk hat wiederholt den Eigentümer gewechselt. Mit Kaufvertrag vom 18. März 1961 wurde es von dem Beklagten erworben.

Im Laufe des Jahres 1961 kam der Beklagte mit der Witwe Günther und dem Zimmermeister K[REDACTED] in Verbindung. Frau G[REDACTED] war Eigentümerin eines Hausgrundstücks in St[REDACTED]. Da sie K[REDACTED] erhebliche Geldbeträge schuldete, wollte sie das Grundstück abstoßen,



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

aber anderwärts ein Wohnungsrecht behalten. Als der Beklagte sein Stockwerkseigentum zum Kauf anbot, kam es am 6. Oktober 1961 zwischen Frau G[REDACTED], K[REDACTED], dem Beklagten und seiner Ehefrau zum Abschluß eines notariellen Vertrags, in dessen Abschnitt I Frau G[REDACTED] ihr Anwesen für 15 000 DM an den Beklagten und seine Ehefrau und in dessen Abschnitt II der Beklagte sein Stockwerkseigentum und die Parzellen 78/1 und 978 für 8 750 DM an K[REDACTED] verkaufte. In Abschnitt II der Vertragsurkunde heißt es u.a.:

"7. Das Kaufgrundstück stellt Stockwerkseigentum dar. Wir, die Vertragsschließenden, sind vom Notar darüber belehrt worden, daß dem anderen Stockwerkseigentümer ein Vorkaufsrecht zusteht. Wir wissen aber, daß der andere Stockwerkseigentümer auf die Ausübung dieses Vorkaufsrechts uns beiden gegenüber im vorhinein verzichtet hat.

.....

13. Wenn einer der beiden Verträge (I und II) aus irgend einem Grund unwirksam ist, soll auch der andere seine Wirksamkeit verlieren."

Am 2. Mai 1962 wurde das Stockwerkseigentum an K[REDACTED] aufgelassen. Am selben Tage bewilligte er die Eintragung eines lebenslänglichen Wohnungsrechts für Frau G[REDACTED]. Die Eintragung des Eigentums und des Wohnungsrechts erfolgte am 24. Mai 1962.

Mit Schreiben vom 4. Juni 1962 an den Beklagten erklärte der Kläger, daß er von seinem (ihm nach Art. 228 des WürttAGBGB zustehenden) Vorkaufsrecht Gebrauch mache. Gleichzeitig forderte er die Übersendung einer Vertragsabschrift. Nachdem er diese unter dem 21. Ju-

16

ni 1962 erhalten hatte, wiederholte er innerhalb der gesetzlichen Frist von 3 Wochen (Art. 228 Abs. 2 Satz 2 WürttAGBGB) seine Erklärung, daß er sein Vorkaufsrecht ausübe.

Unter Bezugnahme auf das Vorkaufsrecht hat der Kläger beantragt, den Beklagten zu verurteilen, das Stockwerkseigentum an den Kläger lastenfrei Zug um Zug gegen Bezahlung des Kaufpreises aufzulassen.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Er hat vorgetragen: Bei dem Vertrag vom 6. Oktober 1961 handle es sich im Grunde um einen Ringtausch, bei welchem er von Knöll ein Einfamilienhaus verschafft bekommen habe. Jedenfalls habe ihm K. als Gegenleistung für den Erwerb des Stockwerkseigentums das Haus in St. vermittelt. Dies sei eine nicht in Geld zu schätzende Nebenleistung gewesen. Der Kläger habe auch schon vor Vertragsabschluß auf sein Vorkaufsrecht verzichtet.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Nach seiner Auffassung scheitert das Klagebegehren daran, daß der Kläger dem Beklagten nicht wie der Käufer K. das Haus der Witwe G. verschaffen könne und deshalb nicht in der Lage sei, dem Beklagten die gleichen, in Geld nicht schätzbaren Nebenleistungen wie K. zu erbringen.

In der Berufungsinstanz hat der Beklagte noch vorgetragen, der mit der Witwe G. vereinbarte Kaufpreis habe in Wirklichkeit 27 950 DM betragen und sei dadurch getilgt worden, daß er 6 000 DM in Raten bezahlt, an Grundstückslasten insgesamt 13 200 DM übernommen und sein Stockwerkseigentum um 8 750 DM in Verrechnung gegeben habe.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger seinen Klageantrag weiter. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß die Verträge vom 6. Oktober 1961 das Vorkaufsrecht des Klägers an dem Stockwerkseigentum des Beklagten nicht ausgelöst haben. Zur Begründung führt es aus:

Der Verkauf des Stockwerkseigentums des Beklagten an K[REDACTED] stehe nicht für sich allein, sondern sei durch die Bestimmung Nr. 13 in Abschnitt II der Vertragsurkunde mit dem in deren Abschnitt I enthaltenen Vertrag gekoppelt, nach welchem der sein Stockwerkseigentum veräußernde Beklagte das Hausgrundstück der Witwe G[REDACTED] erworben habe. Damit sei also jedenfalls beim Beklagten eine Verbindung beider Grundstücksveräußerungen in der Weise geschaffen worden, daß er sein Stockwerkseigentum nur weggeben wollte, wenn er andererseits ein anderes Heim bekam; er jedenfalls habe mithin Grundstück gegen Grundstück gegeben und sei an einer einseitigen Hingabe seines Stockwerkseigentums gegen einen Geldbetrag, also an einer bloßen bezahlten Weggabe seines Heims in E[REDACTED] nicht interessiert gewesen.

Irgendeine Bezahlung habe der Beklagte, wie ihm zu glauben sei und wie auch die von ihm vorgelegten Unterlagen sowie die glaubhafte Aussage des Zeugen K. ergeben, nicht erhalten; vielmehr sei der in Abschnitt II der Vertragsurkunde eingesetzte Kaufpreis von 8 750 DM voll und ganz gegen das Haus der Witwe G. in St. verrechnet worden. Daß der Beklagte für dieses Grundstück mehr zu zahlen gehabt habe als den nominalen Kaufpreis von 15 000 DM, gehe schon daraus hervor, daß bereits die von ihm übernommenen Grundpfandrechte im Gesamtbetrag von 13 200 DM und das dreingegebene Stockwerkseigentum mit 8 750 DM zusammen rund 22 000 DM ausmachten, ohne daß die Auszahlung eines Überschusses an den Beklagten erfolgt wäre. Dieser habe im Gegenteil seinerseits noch Barzahlungen von insgesamt 6 000 DM an K. und die Witwe G. zu entrichten gehabt.

Es sei nun richtig, daß der Käufer des Stockwerkeigentums in E., K., mit dem Verkäufer des Anwesens in St., Frau G., nicht identisch sei, sondern daß sich hier noch eine weitere Transaktion zwischen K. und Frau G. einschlebe. Dies habe K. glaubhaft und einleuchtend damit erklärt, daß Frau G. an ihn so verschuldet gewesen sei, daß ihr Haus in St. praktisch ihm gehört habe, so daß er nunmehr auch als Käufer des Stockwerkeigentums in E. aufgetreten sei mit der (später erfüllten) Verpflichtung, seinerseits Frau G. in E. ein Wohnungsrecht zu gewähren. Es liege also eine Art Ringtausch vor. Dies könne aber am Charakter der Verträge als Teil eines wirtschaftlich einheitlichen Tauschvertrages nichts ändern; denn so oder so wäre keine der Veräußerungen ohne die andere gewollt

und vereinbart worden und allen Beteiligten sei es in Wahrheit nur um einen Austausch der Grundstücke (mit Aufgeld für das höherwertige) gegangen.

2. Das Berufungsgericht hat es somit als entscheidend angesehen, daß - nach seiner Auffassung - es sich bei den in der notariellen Urkunde vom 6. Oktober 1961 enthaltenen Verträgen um Teile eines einheitlichen Tauschvertrages handelt. Liege ein Tauschvertrag vor, so sei der Kläger zur Ausübung seines Vorkaufsrechts an dem Stockwerkseigentum des Beklagten nicht berechtigt, weil er die ihm nach Art. 228 Abs. 2 WürttAGBGB in Verbindung mit §§ 1098 Abs. 1, 505 Abs. 2 BGB gegenüber dem Beklagten obliegende Verpflichtung, diesem anstelle der Witwe G. das Grundstück in St. zu verschaffen, nicht erfüllen könnte (vgl. Urteil des Senats vom 11. Dezember 1963, V ZR 41/62, NJW 1964, 540, 541 unter Bezugnahme auf RGZ 88, 361, 364).

Es trifft zu, daß die Rechtsprechung die Ausübung eines Vorkaufsrechts dann versagt, wenn der Vorkaufsverpflichtete keinen Kaufvertrag, sondern einen Tauschvertrag mit einem Dritten hinsichtlich des mit dem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks geschlossen hat; dabei kommt es auf die von den Vertragspartnern gebrauchten Ausdrücke nicht entscheidend an (RGZ 57, 264, 266; RG JW 1905, 326; Staudinger BGB 11. Aufl. § 515 Anm. 3). Maßgebend ist vielmehr, ob nach dem Inhalt der vertraglichen Vereinbarungen die Leistung jedes Teils in der Verschaffung einer Sache besteht und die Preisangabe nur anschlaghalber beigelegt ist oder ob ein Sachaustausch überhaupt nicht vereinbart ist, sondern von jeder Seite Geldleistung gegen Sachleistung gewollt

war und die Preise nur im Endergebnis durch Aufrechnung getilgt sind (vgl. BGB RGRK 11. Aufl. § 515 Anm. 3 unter Bezugnahme auf RGZ 57, 264, 266; RG JW 1902, 46 Nr. 54 = RGZ 50, 285; vgl. auch RGZ 73, 88, 90). Es können deshalb zwei Kaufverträge einen einheitlichen Tauschvertrag darstellen, und zwar auch dann, wenn sie in zwei gesonderten Urkunden enthalten sind (RG JW 1898, 307 Nr. 89; RG JW 1905, 326). All das hat das Berufungsgericht nicht verkannt. Demnach hätten nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die beiden in der notariellen Urkunde vom 6. Oktober 1961 zusammengefaßten Kaufverträge ohne weiteres einen einheitlichen Tauschvertrag dargestellt, wenn der Beklagte sein Stockwerkseigentum nicht an den Zimmermeister K., sondern an die Witwe G. verkauft hätte. Das Vorkaufsrecht des Klägers wäre bei dieser Fallgestaltung nicht ausgelöst worden, weil der Kläger außerstande gewesen wäre, die Leistung des Vertragsgegners (Frau G.) selbst zu erbringen.

Im vorliegenden Falle hat sich indessen auf der einen Vertragsseite ein Dritter in der Weise eingeschoben, daß er, ohne die Leistung dieses Vertragsteils bewirken zu müssen, die Gegenleistung erhält. Die Revision meint unter Hinweis auf Rechtsprechung und Schrifttum (RGZ 50, 285, 287; Staudinger aaO § 515 Anm. 3; BGB RGRK aaO § 515 Anm. 3), ein Tauschvertrag könne nur vorliegen, wenn der Inhalt der Beurkundung erkennen lasse, daß die unmittelbare Leistung eines jeden Vertragsteils in der Verschaffung eines individuellen Gegenstands bestehe; hieran fehle es aber im vorliegenden Falle, weil der Beklagte

an die Witwe G[REDACTED] unmittelbar keinen individuellen Gegenstand als Gegenleistung erbracht und der Zimmermeister K[REDACTED] für die Übertragung des Stockwerkseigentums auf ihn dem Beklagten unmittelbar keinen individuellen Gegenstand geleistet habe.

Hierzu ist zu bemerken:

Das Reichsgericht hat in einem ähnlich gelagerten Fall ein Rechtsverhältnis für gegeben erachtet, bei dem die in der Regel einem einzelnen zukommende Parteirolle zwischen zwei Personen aufgeteilt sei - gespaltener Vertrag - (RGZ 161, 1, 3). Nach seiner Ansicht bilden beide (Kauf-)Verträge rechtlich eine untrennbare Einheit, auf die die Vorschriften über den Tauschvertrag Anwendung finden müssen.

Auch im vorliegenden Fall handelt es sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts wortlautmäßig um zwei Kaufverträge. Der Beklagte wollte jedoch sein Stockwerkseigentum nur weggeben, wenn er ein anderes Heim, nämlich das Wohnhaus der Frau G[REDACTED], bekam. Durch die Einschaltung eines Dritten in die Eigentumstransaktion (Ringtausch) hat sich nichts daran geändert, daß es allen Beteiligten nur um einen Austausch der Grundstücke gegangen ist. Frau G[REDACTED] war nach den Feststellungen des Berufungsgerichts an K[REDACTED] so verschuldet gewesen, daß ihr Haus in St[REDACTED] praktisch ihm gehörte, so daß er nunmehr auch als Käufer des Stockwerkseigentums aufgetreten ist (BU S. 20), anstatt zuerst das Grundstück in St[REDACTED] zu erwerben und es dann gegen das Stockwerkseigentum des Be-

klagen zu tauschen. Der Verkauf des Grundstücks der Witwe G. steht also nicht für sich allein, sondern ist durch die Bestimmung in Abschnitt II Nr. 13 der Vertragsurkunde in seiner Wirksamkeit mit dem Verkauf des Stockwerkseigentums des Beklagten gekoppelt (BU S. 14), keine der Veräußerungen ist ohne die andere gewollt und vereinbart worden.

Es bedarf keiner abschließenden Stellungnahme, ob das zwischen den drei Beteiligten bestehende Rechtsverhältnis als ein einheitlicher Tauschvertrag anzusehen ist, wie das Berufungsgericht meint (Esser, Schuldrecht, 2. Aufl. S. 510 spricht von zwei Kaufverträgen im Austauschverhältnis). Hier ist nur die Frage zu beantworten, ob durch den Abschluß des "Kaufvertrages" zwischen dem Beklagten und K. das Vorkaufsrecht des Klägers ausgelöst wurde. Dieser Vertrag kann aber wegen seiner Besonderheit, nämlich seiner Verflechtung mit dem ganzen Vertragswerk und dessen Zielsetzung, einen Ringtausch zu ermöglichen, jedenfalls nicht einem Kaufvertrag im Sinne des § 504 BGB gleichgesetzt werden, dessen Abschluß Voraussetzung für die Ausübung eines Vorkaufsrechts ist. Bei einem so gelagerten Sachverhalt, wie er hier gegeben ist, kann der Vorkaufsberechtigte auch nicht der Regelung des § 504 Abs. 2 BGB gerecht werden, wonach der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter den Bedingungen zustande kommt, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat: Der Kläger kann nämlich nicht dem Beklagten das Hausanwesen der Frau G. verschaffen, was nach den Feststellungen des Berufungsgerichts der Beklagte gerade zur Wirksamkeit des Verkaufs seines Stockwerkseigentums an den dritten Käufer zur Voraussetzung gemacht

hat. Daß es sich dabei nicht um eine Nebenleistung (§ 507 BGB) handelt, hat das Berufungsgericht irrtumsfrei dargelegt.

Mithin ist das Vorkaufsrecht des Klägers durch den Vertrag vom 6. Oktober 1961 wegen dessen besonderer Ausgestaltung nicht ausgelöst worden (vgl. für den Fall der gemischten Schenkung RGZ 101, 99, 101).

Soweit die Revision noch meint, die Selbständigkeit der beiden Kaufverträge ergebe sich auch daraus, daß der Beklagte darauf bestanden habe, die Vorgänge in die Form getrennter Kaufverträge zu kleiden, wendet sie sich gegen die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts dahin, der Beklagte, der als Buchenländer Flüchtling ohnehin den Vorgängen im Zweifel nur mangelhaft habe folgen können, sei hier, wie glaubhaft für ihn vorgetragen worden sei, der irrigen Vorstellung erlegen, das ganze Rechtsgeschäft könne so eine größere Sicherheit und Gültigkeit erhalten, als wenn es offiziell als Tausch deklariert werde.

Die Revision meint schließlich, es sei der Rechtssicherheit abträglich, wollte man zu Lasten des Vorkaufsberechtigten bei einem seinem Wortlaut nach als Kaufvertrag zu wertenden Vertrag das Vorkaufsrecht nicht zum Zuge kommen lassen. Dabei wird sie der Besonderheit des vorliegenden Falles nicht gerecht. Es handelt sich hier um einen Vertrag, dessen Inhalt und Tragweite erst durch Auslegung zu ermitteln war. Diese muß aber der Vorkaufsberechtigte gegen sich gelten lassen.

Bemerkt sei noch, daß sich am Ergebnis (Abweisung der Klage) nichts ändern würde, wenn die Verträge vom 6. Oktober 1961 etwa wegen Schwarzkaufes und mangelnder Heilung nach § 313 S. 2 BGB unwirksam wären.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers enthalten, war dessen Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Mattern

Hill

Offterdinger

Dr. Grell